

Exposé

Einfamilienhaus in Lalling

Idyllisches Haus zum Wohnen und Arbeiten im Bayerischen Wald - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-312213

Einfamilienhaus

Verkauf: **619.000 €**

94551 Lalling
Bayern
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.012,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	203,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne und hochwertige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde 1982 in Massivbauweise fertiggestellt und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Laufe der Jahre wurden über 300000 € in das Objekt investiert. Das Haus ist energetisch gut modernisiert.

Das Grundstück ist 1012 m² groß, die Wohnfläche beträgt großzügige 203 m² (145 m² Hauptwohneinheit + 58 m² Einliegerwohnung). Es ist genug Platz für eine große Familie mit Großeltern oder die erste eigene Wohnung für den Nachwuchs. Natürlich kann die Einliegerwohnung auch vermietet werden. Dabei ist sowohl eine feste Vermietung wie auch eine wochenweise Vermietung an die zahlreichen Feriengäste im Bayerischen Wald denkbar.

Im Erdgeschoss befindet sich die Hauptwohneinheit mit Büro inkl. Waschbecken, einem großzügigen Flur und Treppenhaus, das bei Bedarf eine vollständige Trennung der Wohneinheiten ermöglicht. Der gemütliche Wohn-/Essbereich ist geschmackvoll eingerichtet, genauso wie die moderne im Preis enthaltene Einbauküche mit Kochinsel. Außerdem gibt es ein Gäste-WC, ein 10 m² großes Bad mit Dusche, Eckbadewanne und 2 Waschbecken. Bad und Küche sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die weiteren 3 Zimmer können als Schlafzimmer genutzt werden. Von 4 Zimmern gibt es einen Zugang zur großen Terrasse mit unverbautem Blick auf den Wald, der Urlaubsfeeling vermittelt. Sie ist z.T. überdacht und mit Markise beschattet.

Alle Kunststoffenster mit Fensterläden sind 2-fach verglast und komplett erneuert. Das ganze Haus ist sehr gut isoliert, sogar die Decken sind mit Zwischendecken verkleidet. Die Fliesen sind in zeitlosem Landhausstil verlegt, der Flur mit hochwertigem Granit. Beheizt wird das vollunterkellerte Haus mit Ölheizung, alle Heizkörper sind erneuert. Die gesamte elektrische Anlage wurde mit hochwertigen Materialien und Liebe zum Detail renoviert. Sonnenkollektoren sorgen für Warmwasser. Im Waschkeller ist eine weitere Dusche. Daneben befinden sich weitere Hobbyräume, Technikräume und ein Vorratsraum.

Die Einliegerwohnung hat ein großes Wohnzimmer mit eigener Terrasse, Küche, Schlafzimmer und Bad mit Dusche.

Der Dachgiebel ist gedämmt und könnte noch in eine zusätzliche Wohneinheit verwandelt werden.

2 Garagen mit zusätzlichen Außenstellplätzen und Vorgarten vervollständigen das Objekt.

Es wurde kontinuierlich Zeit und finanzieller Aufwand in verschiedene Arbeiten investiert um Funktionalität, Optik und Qualität zu verbessern. Zuletzt wurde 2023 der Balkon komplett neu renoviert.

Ausstattung

Nach Absprache könnte das Haus fast komplett möbliert übernommen werden. Ebenso die Küche und die vollständig eingerichtete Werkstatt im Keller.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Lage:

Das Haus liegt in einem ruhigen, idyllischen, kleinen Ort ca. 18 km von Deggendorf entfernt mit einem wunderschönen Ausblick auf das Naherholungsgebiet Bayerischer Wald. Es befindet sich in einer nahezu verkehrslosen, wenig befahrenen Anliegerstraße auf einem Hügel, wo sie die schönsten Sonnenuntergänge Bayerns bewundern können.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Eingang Nordseite

Exposé - Galerie



Sonnenkollektoren



überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



große Terrasse mit Markise



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



moderne Küche mit Insel

Exposé - Galerie

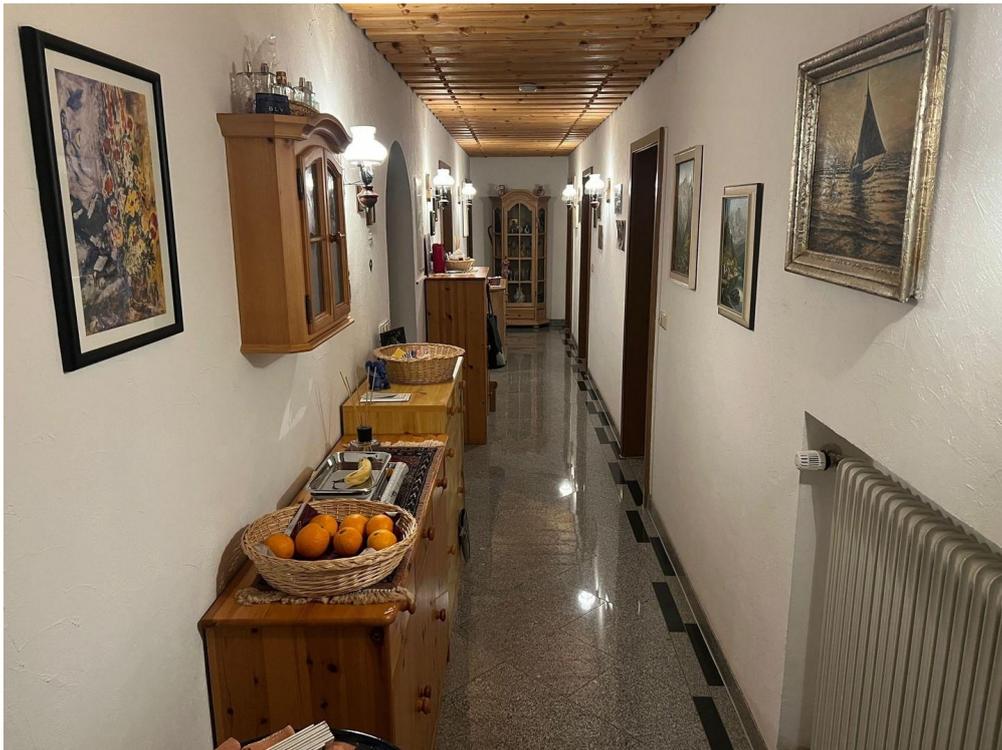


Rustikales Esszimmer



geschmackvolles Bad

Exposé - Galerie



Gang EG



Büro

Exposé - Galerie



Gäste WC



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Treppenaufgang zur Terrasse



2 massive Garagen

Exposé - Galerie



Bad Einliegerwohnung



Wohnzimmer Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Küche Einliegerwohnung



Schlafzimmer Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Werkstatt im Keller

Exposé - Galerie



Unverbauter Blick ins Tal



